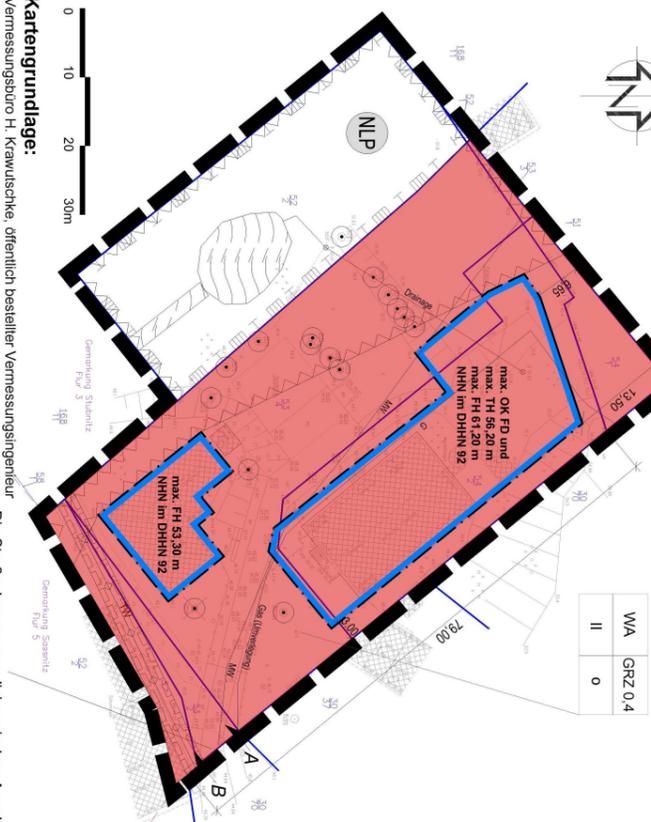


Satzung der Stadt Sassnitz über die 7. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 14 "STADTMITTE" im Bereich Stubbenkammerstraße (B-Plan der Innenentwicklung)

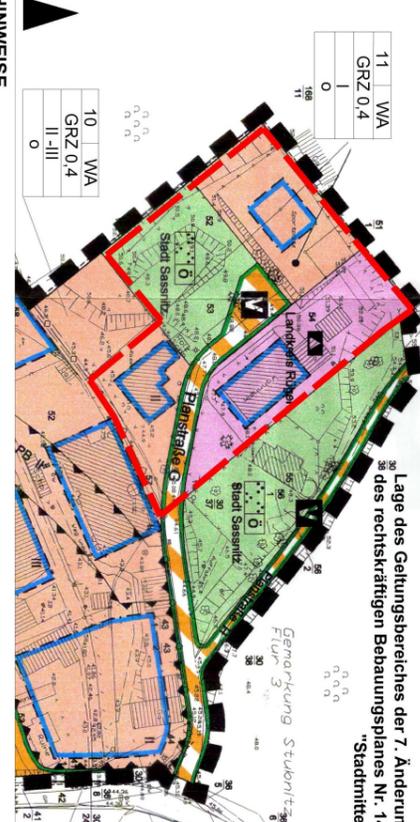
Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist und § 86 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Sassnitz vom2022 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmittel" bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Kartengrundlage:
Vermessungsbüro H. Krauschke, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Königsstraße 11, 18528 Bergen
Tel. Nr.: 03838 8106-00, Fax: 03838 8106-99
E-Mail: bergem@vermessung-tn.de
Lagebezug: ETRS 89 Höhenbezug: MHN 92 der Gemarkung Stubnitz

Die Straßenbegrenzungslinie zwischen A und B fällt mit der Geltungsbereichsgränze überein.



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

- Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB
- Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB
II Maximale Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BaunVO
max. OK-FD und max. FH 56,20 m max. FH 61,20 m NNH im DHNN 92 § 16 Abs. 2 Nr. 3 BaunVO
max. OK-FD und max. FH 56,20 m max. FH 61,20 m NNH im DHNN 92 § 16 Abs. 2 Nr. 3 BaunVO
- Baugerufen
Baugerufe § 9 Abs. 1 Nr. 2 BaugB § 23 BaunVO
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 16 BaugB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 16 BaugB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 16 BaugB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 16 BaugB
- Sonstige Planzeichen
Naturpark § 9 Abs. 7 BaugB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BaugB
- Nachrichtliche Übernahme
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 20 LPlG) hier geringer Wasserdampf (Waldstaubfälligkeit) nach Vorgabe der Landesbau-MV (Seite 4, Textteil B) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB
- Planzeichen ohne Normcharakter
Abbruch geschützter Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 16 BaugB
Schuttschilder § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB
Mischwasserleitung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB
Flurgenosse § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB
Bemalung in Mauer § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB
- Nutzungsschablone
Gebäudebezeichnung max. Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB

- ### RECHTSGRUNDLAGE
- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
 - Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planchalris (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-18), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhanges in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
 - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgern und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger-Gemeindebeteiligungsgesetz-BüGemeinG M-V) (GVBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 29811)
 - Kommunalarbeitsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
 - Landesplanungsgesetz, Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung
 - Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 794)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

- Es wurden nur die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen, die den Geltungsbereich der 7. Änderung betreffen. Sie sind durch die graue Farbe gekennzeichnet, neue Festsetzungen sind in Schwarz dargestellt.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BAUGB)
1.1 Als Art der Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gilt der § 4 der Bauordnungsverordnung (BaunVO).
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes im Zusammenhang mit Anlagen für soziale, kulturelle oder gesundheitliche Zwecke
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend § 7 Abs. 5 und 6 BaunVO
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schrank- und Speiserverschälen,
 - Anlagen für Verwaltung,
 - Garagenabfuhrwege,
 - Tankstellenunzulässig.
 - Ferienwohnungen gemäß § 13a Bau NVO sind nicht zulässig.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUNVO)
2.1 Die Grundflächenzahl darf für Nebengebäude und befestigte Flächen um 50 % auf 0,6 überschritten werden.
2.2 Die maximale Gebäudehöhe darf von untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzüge, Antennen oder Blitzableiter) um maximal 1 m überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Ausdehnung ist nicht zulässig.
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)
3.1 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind vollständig zurück zu bauen.
3.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind vollständig zurück zu bauen.
3.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind vollständig zurück zu bauen.
3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind vollständig zurück zu bauen.
3.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind vollständig zurück zu bauen.
3.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind vollständig zurück zu bauen.
3.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind vollständig zurück zu bauen.
3.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind vollständig zurück zu bauen.
3.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind vollständig zurück zu bauen.
3.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind vollständig zurück zu bauen.
 - MÄßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB)
6.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Waldentwicklung zu vermeiden. Dazu müssen in mehrjährigen Abständen aufkommende Gehölze beseitigt werden.
6.2 Ab einer Breite von 50 m bei Glasflächen, sind wirksame Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag zu ergreifen.
6.3 Das Anbringen von vogelverträglichen Bauteilen unterhalb der Dachtraufen und Gebälgsplätzen ist unzulässig.
6.4 Zum Schutz von Fledermäusen sind die Emissionen der Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.
6.5 Der Kastienstandort im Südost-Giebel des nordlichen Bestandsgebäudes ist zu belassen und vor Brandgefahr zu schützen. Die Emissionen der Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.
 - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BAUGB i.V.m. § 86 LAUD M-V)
7.1 Adress- und Mülleimer sind dauerhaft so einzurichten, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Die Stadtvertretung hat am 03.12.2020 den Aufstellungsbeschluss über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmittel" gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt ohne Umwidmung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sassnitz, den
Bürgermeister
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.
Sassnitz, den
Bürgermeister
 - Die Stadtvertretung hat am 31.08.2021 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmittel" mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Sassnitz, den
Bürgermeister
 - Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und über die Möglichkeit der Öffentlichkeit zur Äußerung, zur Planung erfolgen vom 19.04.2021 bis 21.05.2021.
Sassnitz, den
Bürgermeister

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmittel" im Bereich Stubbenkammerstraße (B-Plan der Innenentwicklung)

- Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmittel" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.12.2021 bis zum 21.01.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder schriftlich vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz veröffentlicht worden. Die von der Planung bearbeiteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Sassnitz, den
Bürgermeister
- Der von der Stadtvertretung am 31. August 2021 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmittel" der Stadt Sassnitz mit den örtlichen Bauvorschriften und der zugehörigen Begründung wurde weiterhin in der Zeit vom 31.01.2022 bis einschließl. 04.03.2022 öffentlich ausgestellt. Da der gebilligte Entwurf nicht über www.b-plan-services.de/b-plan-services/sassnitz/ einsehbar war.
Sassnitz, den
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Sassnitz, den
Bürgermeister
- Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmittel" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am2022 gebilligt.
Sassnitz, den
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am2022 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Bergen, den
Siegel
Obvl
- Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Stadtmittel" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgestellt.
Sassnitz, den
Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am2022 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Standzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsinstanzen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 2022 in Kraft getreten.
Sassnitz, den
Bürgermeister

